THE STATE BAR OF CALIFORNIA

¿QUÉ DEBO SABER ANTES DE ALQUILAR?

OBTENGA LOS DATOS LEGALES DE LA VIDA

¿Qué debo saber antes de alquilar?

1 *¿Son iguales todos los acuerdos de alquiler?*

2 *¿Tienen que ser escritos los acuerdos de alquiler?*

3 *¿Puedo cambiar un acuerdo por escrito?*

4 *¿Debo algún dinero aparte de la renta?*

5 *¿Qué pasa cuando se vence mi contrato de arrendamiento fijo?*

6 *¿Quién debería hacer las reparaciones a mi hogar?*

7 *¿Puede el dueño entrar a mi casa sin pedirme permiso?*

8 *¿Qué derechos tiene el dueño?*

9 *¿Qué derechos tengo yo?*

10 *¿Puedo reportar al dueño si el departamento no es habitable?*

11 *¿Qué puedo hacer en vez de reportar al dueño?*

12 *¿Puede el dueño poner demanda para desalojarme?*

13 *¿Puede el dueño cerrarme la casa con nueva llave?*

14 *¿Qué hago con una demanda de desalojamiento?*

15 *¿Qué puedo hacer si pierdo la demanda?*

16 *¿Qué puedo hacer en cuanto a la discriminación?*

17 *¿Cómo puedo encontrar a un abogado que me represente?*

© 1992, 2000, 2004 The State Bar of California. Ninguna porción de esta obra podrá ser reproducida, guardada en un sistema de recobro o transmitida por cualquier medio, sin previo permiso por escrito.

The Legal Aid Foundation (Fundación de Asistencia Legal) de Los Angeles y el Inglewood Self-Help Legal Access Center (Centro de Acceso Legal de Ayuda Propia de Inglewood) ayudaron en la revisión de este folleto.

1 ¿Son iguales todos los acuerdos de alquiler?

No. Hay varios tipos de acuerdos de alquiler, incluyendo un "arrendamiento fijo" por un período de tiempo específico o un alquiler de "mes a mes."

Un arrendamiento fijo es por un plazo específico—por lo general un año. A menos de que usted esté en incumplimiento de las condiciones del contrato, el dueño de su departamento (su casero) no puede cambiar el contrato de arrendamiento o aumentar su renta—a menos de que diga el contrato que sí se puede hacer. El dueño también no puede pedirle que se mude hasta que se termine el plazo del contrato.

Un acuerdo de alquiler de mes a mes no es por un plazo fijo. Continúa hasta que usted decida mudarse o hasta que el dueño le pida que se vaya. Si usted paga su renta de mes a mes, debe darle notificación por escrito con antelación de 30 días al dueño de que se va a mudar. Un dueño que quiere aumentarle la renta debe informarle por escrito con 30 días de antelación si el aumento es del 10 por ciento o menos, y con 60 días de antelación si el aumento es de más del 10 por ciento. Un dueño que quiere que usted se vaya o quien decide aumentarle la renta debe informarle, por escrito, con 30 días de antelación si usted ha vivido en la propiedad arrendada por un año o menos. Si usted ha vivido en la propiedad arrendada por más de un año, debe recibir notificación de desalojamiento 60 días antes. Sin embargo, usted y el dueño pueden quedar de acuerdo, por escrito, de que la notificación sea de menos tiempo.

Además, si usted viola las condiciones (al no pagar la renta, por ejemplo, o al usar el departamento para propósitos ilícitos o causar disturbios), el dueño le puede dar una notificación de tres días para pagar la renta o mudarse, para poner fin a su conducta ilícita o mudarse, o simplemente para mudarse.

2 ¿Tienen que ser escritos los acuerdos de alquiler?

No. Los contratos de arrendamiento y acuerdos de mes a mes pueden ser orales o escritos. Sin embargo, un contrato de arrendamiento de mas de un año debe de ser por escrito para ser obligatorio.

Acuerdo oral. Con un acuerdo oral, no queda nada por escrito. Usted y el dueño platican las

cosas y concretan un acuerdo. A algunas personas les gustan los acuerdos orales porque tienen menos condiciones. Sin embargo, ya que puede que usted y el dueño recuerden el acuerdo de manera diferente en varios meses, normalmente es mejor tener el acuerdo por escrito. Además, es difícil hacer cumplir un acuerdo de alquiler oral.

Acuerdo por escrito. Si tiene un acuerdo por escrito, léalo cuidadosamente y asegúrese de que lo entiende. A veces un contrato de mes a mes o de arrendamiento fijo menciona "Condiciones y Reglamentos" adicionales. No firme el acuerdo hasta que lea los reglamentos extras. También, asegúrese de que queden llenados o tachados cualesquier de los espacios en blanco del acuerdo antes de firmarlo y de pedir una copia.

Cuando alquila un departamento o una casa, pida el nombre, domicilio y número de teléfono del dueño o del representante del dueño. Usted debería tener esta información en caso de una emergencia, tal como una rotura de la cañería de agua o la pérdida de las llaves. También debería saber a dónde comunicarse con el dueño en caso de tener alguna queja.

En California, la ley dicta que los nombres y domicilio del dueño y el gerente deben verse en el contrato de arrendamiento si el edificio tiene tres o más departamentos. Esta información también se puede fijar a la vista en el edificio en dos sitios donde es probable que los inquilinos lo verían. Si no se ve la dirección del dueño, hable con el gerente de su edificio. El gerente debe de hacerse valer por el dueño.

3 *¿Puedo cambiar un acuerdo por escrito?*

Usted puede hacer cambios antes de firmar—siempre y cuando esté de acuerdo el dueño. Sencillamente tache lo que queden de acuerdo en sacar. Escriba cualquier cosa adicional. Por ejemplo, su contrato pudiera decir que el dueño sólo le tiene que dar siete días de notificación antes de aumentar la renta. Si usted desea más notificación, le puede pedir al dueño que lo cambie a 30 días o tacharlo. Ambos deben poner sus iniciales en todos los cambios.

Si usted quiere fumar o tener un animal domesticado en el departamento y el contrato de arrendamiento dice que no puede, usted le puede preguntar al dueño si está dispuesto a cambiar esa parte del acuerdo.

Si el acuerdo dicta que todo lo que se encuentra en el departamento está en buena condición, y usted no ha tenido oportunidad de hacer una revisión, apunte "Subject to Inspection" ("A Condición de Inspección") al lado de ese párrafo.

Algunos contratos escritos incluyen reglamentos que no se pueden poner en vigor. Muchos contratos de arrendamiento son formularios impresos que se pueden conseguir en papelerías. A menudo estos formularios están caducados porque la ley ha cambiado. Usted no se verá obligado a cumplir con cualquier reglamento ilícito o pasado de vigor en el acuerdo que usted firma. Por ejemplo, su acuerdo pudiera decir que el dueño no es responsable si usted queda lastimado debido a que el edificio no se mantiene en buen estado; pero es posible que una frase como esa no sea legalmente válida. El acuerdo pudiera decir que usted no puede hacer reparaciones y luego reducir el costo de su renta. Pero a veces sí puede.

4 *¿Debo algún dinero aparte de la renta?*

Es posible que sí. El dueño tiene el derecho de pedir varios pagos y depósitos. Y usted tiene el derecho a un recibo o un acuerdo por escrito que detalla los cobros y cómo puede usted recibir un reembolso después.

Aunque la ley considera que todos los depósitos son "depósitos de seguridad," a continuación se ven algunos de los pagos que el dueño pudiera pedirle:

- **La renta del último mes por adelantado.** El dueño le puede pedir que pague la renta del último mes antes de que usted se mude al lugar. Entonces, si usted da la notificación adecuada antes de mudarse del lugar, no tendrá que pagar la renta del último mes.

- **Depósito de seguridad.** Este depósito se puede usar para cosas como reemplazar una ventana rota u otros daños causados mientras usted fue un inquilino. Pero si usted no causó ningún daño, le debería ser regresado su depósito de seguridad.

- **Pago o depósito de limpieza.** Algunos dueños quieren un depósito o pago de limpieza. Su contrato de arrendamiento pudiera decir que ese pago no es reembolsable. Sin embargo, eso es ilegal. No importa si se dice que es un pago o un depósito, normalmente usted puede recuperar su dinero si mantiene su lugar limpio.

• **Pago por revisión de crédito.** Muchos caseros le pasan los gastos de investigar su estado de crédito.

El dueño debe regresarle su depósito de seguridad a no mas tardar que tres semanas después de que usted se mude, o decirle por escrito porqué no lo recibirá. Él o ella debe también darle detalles de cómo se gastó su dinero. Un dueño quien necesita utilizar parte del dinero para limpieza o reparaciones debe regresarle el resto a usted.

¿Pero qué si el dueño no le notifica? ¿O qué si usted no cree que el dueño tiene el derecho de guardarse el dinero? Usted le puede demandar en la corte de reclamos menores (vea el #14). Si usted gana el caso, usted posiblemente recibiese todo o parte de sus depósitos. También le pueden pagar una pena si el juez decide que el dueño no le regresó el depósito debido a "mala fe," que quiere decir que no fue por equivocación.

Las leyes de California disponen un límite a los depósitos que se pueden pedir. El total no puede pasarse de lo que serían dos meses de renta para un lugar sin muebles y tres meses de renta para un lugar amueblado.

También recuerde que a usted no lo cubren las pólizas de seguro del dueño. Si usted desea protección asegurada contra incendios y hurtos, puede comprar seguro para inquilinos.

Una nota importante sobre la renta: No pague renta en efectivo a menos que consiga un recibo. Es mejor pagar con giro postal o cheque. Si le envía el cheque al casero por correo, envíelo por correo certificado con comprobante de envío. Guarde el comprobante de envío por un año.

5 *¿Qué pasa cuando se vence mi contrato de arrendamiento fijo?*

Lea cuidadosamente su contrato de arrendamiento. Pudiera explicar lo que usted debe hacer. Por ejemplo, es posible que el contrato contenga una cláusula de "renovación automática." Esto quiere decir que si usted piensa mudarse, debe decirselo al dueño antes de que esté vencido el contrato. Esta cláusula también afecta al dueño; él o ella también debe pedirle que se mude antes de vencerse el contrato. De otra manera, el contrato quedará renovado por el mismo plazo que tenía el acuerdo original.

Nota: Las cláusulas de renovación automática no se pueden hacer valer a menos que estén

impresas en letra negrilla de por lo menos este tamaño.

¿Qué si usted tiene un contrato de arrendamiento fijo de seis meses o un año, pero sin cláusula de renovación automática? Si usted paga renta mensual y el dueño acepta su renta después de vencerse el contrato, el contrato queda automáticamente renovado en base de mes a mes.

Es posible que su contrato de arrendamiento no sea el acuerdo regular de seis meses a un año. Pudiera especificar una fecha específica de terminación. En este caso, usted puede permanecer en el departamento después de esa fecha en base de mes a mes si el dueño acepta su pago de renta.

6 ¿Quién debería hacer las reparaciones a mi hogar?

Si usted, su familia o un amigo causan el daño, usted debería completar la reparación a menos de que su contrato de arrendamiento o el casero indiquen que no. Por ejemplo, si su niño quiebra una ventana, usted debe reponer el vidrio. Usted le puede pedir al dueño o gerente que haga la reparación, pero esté preparado a pagarla. Si usted no causó el daño, sin embargo, el dueño probablemente es el responsable por las reparaciones.

El mejor momento de pedir reparaciones o mejoras es antes de mudarse—pero después de que esté firmado el contrato de arrendamiento. Revise el departamento o casa junto con el dueño o gerente y pida las reparaciones. Quizás quiera tener a un amigo consigo. Su amigo puede ser testigo si usted y el dueño están en desacuerdo después en cuanto a las reparaciones prometidas.

También es buena idea tomar fotos de cualquier problema, como una pata de mesa rota o lámpara descompuesta. Usted y su amigo deberían ambos poner sus iniciales y la fecha en las fotografías. Estas fotos también pueden asegurar que su depósito de seguridad le sea regresado cuando usted se mude.

Si las reparaciones no se han efectuado para la fecha acordada, envíe un recordatorio por correo y guarde una copia. Es buena idea poner todas las solicitudes para reparaciones por escrito. Ponga la fecha, firme y guarde una copia de cada solicitud.

7 ¿Puede el dueño entrar a mi casa sin pedirme permiso?

Sí, pero sólo en emergencias. Por ejemplo,

digamos que una tina de baño se desborda en el departamento encima del suyo. El dueño puede revisar su departamento para ver si hay daños por el agua—aún si usted no está en casa.

El dueño puede entrar a su hogar por ciertas otras razones también, pero sólo después de haberle notificado con 24 horas de antelación y sólo durante las horas hábiles regulares. Por ejemplo, si usted piensa mudarse, el dueño tiene el derecho de mostrar el departamento o casa a posibles inquilinos futuros. O, es posible que el dueño deseara que un electricista revisara los alambres eléctricos. El casero tiene que darle notificación por escrito 48 horas antes de efectuar una inspección previa a desalojo de su unidad.

8 ¿Qué derechos tiene el dueño?

El dueño tiene el derecho de esperar que usted cumplirá con los reglamentos de su acuerdo de alquiler. Por ejemplo, usted debe pagar su renta a tiempo y mantener limpio el departamento o la casa. Y debería usted tratar de no molestar a los otros inquilinos con fiestas ruidosas o un televisor que está puesto a todo volumen. También a que usted use el departamento o casa sólo como debe de usarse. Por ejemplo, no ponga un negocio de tintorería en un departamento alquilado para uso residencial.

El dueño también tiene el derecho de esperar que usted repare cualquier cosa que usted dañe. Si usted rompe una lámpara en un departamento amueblado, digamos, usted debería de repararla o reponerla.

Si usted no cumple con los reglamentos, el dueño podría tener buena razón por pedirle que se mude. Y si usted no se muda, el dueño puede ponerle demanda de desalojamiento.

También, aunque nadie puede rehusarse a rentarle a las personas con niños, el dueño puede limitar el número de personas que viven en el departamento.

El dueño también tiene el derecho de vender el edificio. Si se vende el edificio, el contrato de arrendamiento no cambiará. El dueño debe, ya sea, transferir sus depósitos al nuevo dueño o reembolsarlos. Si los depósitos son transferidos, el dueño debe informarle por escrito y darle el nombre, dirección y teléfono del nuevo dueño.

9 ¿Qué derechos tengo yo?

Usted puede rentarle su departamento a otra persona, a menos que su contrato de arrendamiento

diga que no. A esto se le llama "sub-arrendar." Si el acuerdo prohíbe sub-arrendamiento, pregúntele al dueño y pida su permiso por escrito. Asegúrese de que su sub-inquilino es una persona responsable. Si un sub-inquilino causa daños o no paga la renta, usted tendrá que pagar.

Algunas comunidades tienen leyes de "control de rentas" que le proporcionan ciertas protecciones contra el aumento de las rentas. Esas leyes normalmente dicen cuándo y por qué cantidad puede ser aumentada su renta. Muchos gobiernos locales tienen departamentos de "mesa de renta" que le pueden ayudar con los asuntos que se tratan de las leyes y ordenanzas locales sobre la renta.

Usted también tiene el derecho de tener un lugar decente en el cual vivir. La ley dicta que su departamento debe ser habitable. Si el departamento no es habitable—sin tener usted la culpa—usted se puede mudar. Puede que no tenga que pagar la renta después de mudarse, aunque tenga un contrato de arrendamiento fijo. También puede demandar al casero por cualquier exceso de renta que haya pagado mientras que vivía en condiciones insoportables.

Según la ley, para que un lugar no sea habitable o sea "insoportable", el problema debe ser de importancia, y pudiera incluir:

- no ser a prueba de agua y a prueba de tiempo, (ventanas rotas, por ejemplo),
- mala fontanería,
- insuficiente agua fría y caliente de llave para bañarse y hacer limpieza,
- falta de calor,
- luces eléctricas que no funcionan bien,
- terrenos y edificio sucios,
- cucarachas y roedores,
- insuficientes tambos de basura para su basura, o
- pisos, escaleras y barandales que no están en buena condición.

10 *¿Puedo reportar al dueño si el departamento no es habitable?*

Sí. Digamos que la calefacción central no ha funcionado por seis semanas en pleno invierno—y el dueño no la quiere reparar, no obstante todas sus llamadas telefónicas y cartas. En este caso,

usted puede reportar al dueño al departamento de inspección de edificios o viviendas.

¿Qué si hay ratas o ratones en el edificio? Quizás la basura se queda en un sitio por la semana completa. Llame al departamento de salud del condado o la ciudad. Mucha basura en los pasillos pudiera posar peligro de incendio. En este caso, reporte al dueño al departamento de bomberos.

El departamento gubernamental al que usted llame pudiera darle notificación por escrito al dueño para que corrija el problema dentro de 60 días. Si no hay mejora en ese tiempo, usted podría poner demanda contra del dueño.

11 *¿Qué puedo hacer en vez de reportar al dueño?*

Si el problema afecta la habitabilidad (vea el #9), puede hacer las reparaciones usted mismo o pagar para que se las hagan. Entonces, usted puede descontar ese dinero de su renta. Pero no puede deducir más que el monto de un mes de renta por una sola reparación. Y no puede descontar los gastos de reparaciones más que dos veces por año.

Pudiera dejar de pagar la renta hasta que se efectúen las reparaciones. Sin embargo, esto puede ser un paso arriesgado sin consejo legal porque el dueño puede poner demanda en su contra. Y usted probablemente debería poner su dinero en una cuenta de "plica." Esto asegurará que usted tiene el dinero para pagar la renta después de que se hagan las reparaciones, o si se tiene que mudar.

Sea como sea, escríbale primero al dueño y explique lo que piensa hacer. También debe darle al dueño un tiempo razonable para efectuar las reparaciones. Por favor considere que ambos de estos remedios pudieran resultar en orden de desalojamiento si no se hacen correctamente. Pida asesoría legal antes de retener la renta o pagar por las reparaciones.

Si usted tiene una queja fuerte, es posible que también la tengan los otros inquilinos. Concreten una reunión para hablar del problema. Quizás todos los inquilinos están dispuestos a firmar una carta pidiendole al dueño que haga las reparaciones o mejoras. Quizás deseen elegir a alguien para que se vea con el dueño de parte de los inquilinos.

Si nada da resultado, usted y los otros inquilinos pudieran considerar hacer una huelga de renta. Pero, antes de hacerlo, consideren juntar su dinero y contratar a un abogado. En California, las huelgas de renta son legales sólo bajo ciertas

condiciones. Aún si no hacen huelga de renta, posiblemente necesiten la ayuda de un abogado.

12 ¿Puede el dueño poner demanda para desalojarme?

Sí. En algunos casos, el dueño puede demandarlo, ya sea su contrato de arrendamiento fijo o de alquiler de mes a mes.

Si usted tiene contrato de arrendamiento fijo, el dueño puede intentar desalojarlo por razones como el no pagar su renta, violar su convenio de alquiler o crear un disturbio. En estos casos, el dueño debe darle la notificación apropiada con antelación de tres días, antes de asentar demanda de desalojamiento en su contra. El dueño también puede asentar demanda para desalojarle si usted rompe con alguna parte del acuerdo—o si se le pide que se salga cuando se termine su contrato de arrendamiento fijo y usted se rehúsa a hacerlo.

Si usted tiene contrato de alquiler de mes a mes y no vive en una unidad sujeta al control de alquileres, el dueño le puede dar notificación para que se mude aún si usted no ha hecho nada mal. Si usted ha vivido ahí por un año o menos, debe recibir una notificación con 30 días de antelación. Si ha vivido ahí por más de un año, debe recibir notificación con 60 días de antelación. Aunque usted es responsable por pagar la renta durante el período de notificación, si el casero le acepta renta para amparar un período de tiempo después del vencimiento de la notificación, el casero ha desestimado la notificación. Para más información sobre su situación específica, quizás desee usted hablar con un abogado.

Si usted no se muda dentro de ese tiempo, el dueño puede asentar demanda para desalojarlo. En algunas comunidades, sin embargo, sólo le pueden desalojar si usted ha hecho algo mal (como no pagar la renta, romper las reglas o hacer algo ilícito).

Para poder usted ser desalojado, el dueño debe acudir al juzgado. La demanda en su contra se llama una acción de "juicio de desahucio."

Una demanda de desalojamiento comienza de esta manera: después de que usted recibe una notificación de 3-días, 30-días o 60-días y ya ha pasado ese lapso, el dueño le enviará un "escrito de agravio," o queja. Este es un documento que dice que hay una demanda en su contra. Usted tiene cinco días—incluyendo los fines de semana—para responder a la queja. También recibirá un "emplazamiento", que le dice cuándo y a dónde responder. Usted debe responder a la

queja por escrito, utilizando los formularios correctos del juzgado. De no hacerlo, el caso probablemente será decidido a favor del dueño.

Para evitar una demanda, usted puede sugerir una "mediación." Esto quiere decir que "un tercero neutral"—alguien quien no tiene nada que ver con el problema—intentará ayudarles a usted y al dueño a resolver sus desacuerdos.

Para encontrar un programa de mediación en su área, visite el sitio Web del Departamento de Asuntos del Consumidor al **www.dca.ca.gov** y revise el directorio en línea de programas de resolución de disputas. O se puede comunicar con el coordinador de resolución de disputas del departamento al 916-322-5254 para que le indique un programa local.

13 *¿Puede el dueño cerrarme la casa con nueva llave?*

Por ley, un dueño quien quiere que usted se mude no le puede dejar su casa o departamento cerrado con nueva llave—o quitar sus pertenencias o cualquier ventana o puerta. Ni puede un dueño legalmente apagar el gas, electricidad, calefacción o agua. Si sucede cualquiera de estas cosas, usted puede demandar al dueño en un juzgado.

Si usted gana el caso, el dueño tendrá que pagar por cualquier daño. Por ejemplo, quizás la comida en su refrigerador se echó a perder porque estuvo apagada la corriente de electricidad. El dueño pudiera tener que pagarle hasta $100 por cada día que estuvieron apagados los servicios públicos, o por lo menos $250 por cada ley que fue quebrantada. El dueño también pudiera tener que pagar los servicios de su abogado. Sin embargo, si usted pierde el caso, usted pudiera tener que pagar por los servicios del abogado del dueño.

14 *¿Qué hago con una demanda de desalojamiento?*

Si la demanda tiene que ver con dinero y la cantidad es de $5,000 o menos, el dueño lo puede llevar a la corte de reclamos menores. Vea el folleto del State Bar (Colegio de Abogados del Estado) ***¿Cómo Utilizo la Corte de Reclamos Menores?*** Para conseguir una copia gratis, visite el sitio Web del State Bar al **www.calbar.ca.gov**, envíe correo electrónico a **pamphlets@calbar.ca.gov**, o llame al 1-888-875-5297 (LAWS) para información.

A los abogados no se les permite acudir a la

corte de reclamos menores, pero usted puede conseguir la ayuda de un abogado de antemano. Por ejemplo, el abogado puede ayudar a determinar si usted puede alegar que la demanda de desalojamiento es "represalia." Eso quiere decir que el dueño intenta castigarlo ilegalmente porque, por ejemplo, usted presentó queja en contra de él con un inspector de edificios.

Sin embargo, la mayoría de demandas de desalojamiento se entablan en el juzgado del estado, (que se llama juzgado municipal en algunos condados y juzgado superior en otros) donde usted y el dueño sí pueden ser representados por abogados.

15 *¿Qué puedo hacer si pierdo la demanda?*

Si usted pierde, tendrá que mudarse y es posible que tenga que pagar los gastos del dueño de acudir al juzgado, incluyendo los honorarios del abogado y la renta atrasada. También se le permite tomar el recurso de "apelación." Esto quiere decir que usted le puede pedir a un tribunal superior que escuche su caso de nuevo. Pero de todos modos tendrá que mudarse, a menos que el juzgado le conceda una "prórroga" o demora hasta que se tome decisión final en el caso.

Si usted no apela, no le queda otra mas que mudarse. De otra manera, el dueño puede conseguir un "escrito de posesión." Este es un papel que le ordena al alguacil mayor que lo saque. Si usted está en el departamento, él o ella lo pondrá en la acera.

¿Qué si usted salió, pero dejó sus pertenencias?, el dueño debe darle 15 días (18 días si la notificación es por correo) para que usted las recupere. Si usted no reclama sus cosas durante ese tiempo, el casero puede tratarlas como propiedad abandonada. Si sus cosas valen menos de $300, el dueño se puede quedar con ellas o tirarlas. Si valen más de $300 el casero debe hacer una venta al público.

16 *¿Qué puedo hacer en cuanto a la discriminación?*

Quizás usted cree que el dueño de un departamento o casa no le renta o lo desaloja por razón de su raza, religión, origen nacional, ascendencia, edad, orientación sexual, sexo o por ser minusválido. Quizás el dueño no les quiere rentar a usted y a una persona del sexo opuesto porque no están casados.

De ser así, escríbale o llame a la oficina más cercana del California Department of Fair Employment and Housing (Departamento de Empleo y Vivienda Justos de California) o el U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (El Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos). Sin embargo, quede informado que los dueños de viviendas para personas de edad avanzada no tienen que aceptar a familias con niños.

17 *¿Cómo puedo encontrar a un abogado que me represente?*

Si usted decide que necesita un abogado y no conoce a uno, pídale a un amigo, un compañero de trabajo, su patrón o un socio de empresa que le recomiende a uno. Quizás quiera usted preguntar si el abogado tiene experiencia con casos en derecho de casero / inquilino.

O llame a un servicio de referencia de abogados certificado por el State Bar (Colegio de Abogados del Estado). Para ver una lista en el Internet de servicios certificados de referencia de abogados, visite la página Web del State Bar al **www.calbar.ca.gov/lrs.** Para escuchar un mensaje grabado que le puede proporcionar los números de servicios certificados en su condado, marque el 1-866-44-ca-law (1-866-442-2529). Si está fuera del estado, puede llamar al 415-538-2250 para escuchar el mismo mensaje grabado. O vea las Páginas Amarillas de su directorio telefónico para encontrar un alistamiento bajo el encabezado "Servicio de Referencia de Abogados" ("Attorney Referral Service").

Los servicios de referencia de abogados certificados por el State Bar, que necesitan reunir las normas mínimas establecidas por el Tribunal Supremo de California, le pueden ayudar a encontrar al abogado indicado para su problema específico. La mayoría de estos servicios ofrecen consultas de media hora a un precio módico.

Los abogados que participan en los servicios de referencia certificados deben estar asegurados, estar de acuerdo de acudir a arbitraje de honorarios por las disputas de honorarios, reunir ciertas normas de experiencia y ser miembros activos del State Bar (Colegio de Abogados).

Los precios de los servicios de referencia varían. No se le olvide preguntar si hay un cobro por la referencia o por la consulta inicial. Y si decide contratar a un abogado, asegúrese de que

entiende para qué va a pagar, cuánto costará y cuándo se espera que usted pagará su cuenta. Quizás usted quiera hablar con varios abogados antes de contratar a uno.

¿Qué pasa si no tiene suficiente dinero para pagar por asesoría legal? Puede que usted es miembro de un plan de "aseguranza legal" que cubre el tipo de servicios que usted ocupa. O, si sus ingresos son muy bajos, pudiera calificar para recibir ayuda legal gratis o a bajo costo. Le puede preguntar a su asociación de abogados del condado si su servicio de referencia de abogados certificado por el State Bar ofrece consejo legal gratis para personas de bajos ingresos o si le puede indicar una organización de servicios legales sin costo. (El nuevo sitio Web de servicios legales en todo el estado—**www.LawHelpCalifornia.org**—puede ayudarle a encontrar un programa local y proporcionarle recursos adicionales también.)

Para más información, vea el folleto del State Bar ***¿Cómo Busco y Consigo a un Abogado?*** Para conseguir una copia gratis de este folleto y de otros folletos de información al consumidor del State Bar, marque el 1-888-875-5297 (LAWS), o mande correo electrónico a **pamphlets@calbar.ca.gov**. O visite el sitio Web del State Bar—**www.calbar.ca.gov**—en donde encontrará los folletos de información al consumidor y también información en cuanto a cómo pedirlos.

El propósito de este folleto es el de proporcionar información general en cuanto a la ley, la cual puede cambiar. Si usted tiene algún problema legal específico, quizás desee usted consultar con un abogado.

The State Bar of California

Office of Media and Information Services

180 Howard Street

San Francisco, CA 94105-1639

415-538-2000

1-888-875-5297 (LAWS) (para folletos)

pamphlets@calbar.ca.gov

www.calbar.ca.gov

THE STATE BAR OF CALIFORNIA

Office of Media and Information Services

180 Howard Street

San Francisco, CA 94105-1639

Place
Stamp
Here